HOTEL RADISSON PLAZA YOGYA,

Bertaraf Internasional dengan Nuansa Arsitektur Yogyakarta

Alternatif akomodasi di kota wisata Yogyakarta makin beragam. Pertengahan Juli lalu, di kota budaya ini beroperasi satu lagi hotel, Radisson Yogya Plaza. Hotel yang diresmikan oleh Menparpostel Joop Ave ini memiliki 129 kamar, terletak di daerah Sleman, tepatnya di sudut Jalan Gejayan dan Jalan Kasuari (Demangan Baru). Hotel Radisson Yogya Plaza yang terdiri dari tiga lantai, nampak berpadu serasi dengan lingkungannya yang merupakan area perumahan dan kampus. Dengan nuansa arsitektur Yogyakarta, hotel Radisson Yogya yang terdiri dari beberapa masa bangunan dengan atap yang terpisah-pisah terlihat menyatu dengan bangunan di sekitarnya.

Hotel Radisson Yogya Plaza yang menempati tapak bekas kolam renang Colombo, direncanakan dengan konsep perpaduan antara *resort* dan *business*. "Hotel ini sengaja dikembangkan dengan konsep itu, mengingat kota wisata Yogyakarta direncanakan juga akan menjadi kota konvensi," ujar staf Teddy Boen & Rekan yang dijumpai Konstruksi pertengahan Juli lalu. "Selain wisatawan mancanegara, salah satu target kami adalah para intelektual yang mengadakan konferensi dan pertemuan-pertemuan ilmiah di Yogyakarta. Target ini selaras dengan keunggulan lokasi yang kami miliki, dekat dengan beberapa perguruan tinggi terkemuka di negeri ini," ujar Direktur Utama Adichandra Grahawisata Ir. Irwan Adi Ekaputra dalam sambutannya pada acara peresmian hotel.

Hotel Radisson Yogya Plaza dikembangkan oleh PT Adichandra Grahawisata. Meningkatkan industri pariwisata di Indonesia, khususnya di Yogyakarta, salah satu latar belakang yang mendorong Adichandra Grahawisata membangun hotel berbintang 4 ini.

"Menyediakan akomodasi bagi wisatawan, baik lokal maupun mancanegara, mengingat jumlah wisatawan ke Yogyakarta yang semakin meningkat," tambah staf dari kantor perencana yang berpengalaman di bidang hotel ini.

Total investasi PT Adichandra Grahawisata pada proyek ini, jelas Frans Bonang, Rp 30 milyar. Sementara biaya konstruksinya saja menelan biaya Rp 20 milyar. Menurut Direktur Adichandra Grahawisata ini, dengan asumsi tingkat hunian 70 persen, diharapkan *pay back* dalam waktu 8 hingga 10 tahun.

Pembangunan hotel dengan total luas lantai sekitar 10.000 m² ini, secara keseluruhan melibatkan tenaga ahli Indonesia. Pekerjaan perancangan diberikan kepada Teddy Boen & Rekan. Konsultan ini juga menjadi pengawas, dan koordinator . Sementara pekerjaan konstruksinya diberikan kepada PT Multibangun Adhitama Konstruksi untuk struktur, finishing dan interior, serta PT Sapta Pusaka Nusantara untuk mekanikal dan elektrikal.

Keterlibatan kedua kontraktor di proyek ini melalui tender. Sedangkan keterlibatan konsultan melalui penunjukkan. "Untuk mengejar waktu konstruksi yang hanya 10 bulan, kami tidak bisa menggunakan banyak konsultan untuk memudahkan pengelolaan proyek," ujar Frans Bonang ketika ditanya mengapa seluruh pekerjaan perancangan, pengawasan dan koordinasi diberikan pada satu konsultan. Namun, tambahnya, "Konsultan yang kami pilih bukan sembarang konsultan, tetapi konsultan yang berpengalaman di bidang hotel. Dalam hal ini yang penting adalah memilih konsultan yang tepat."

Lobby yang megah

Hotel berlantai 3 ini berdiri di atas lahan seluas 1,4 ha. Ke-129 kamar hotel ini terbagi menjadi 118 kamar standar, 2 kamar *junior suite*, 2 kamar *suite*, 4 kamar *parlour suite*, 2 kamar *executive suite*, dan 1 unit *presidential suite*. Sedangkan fasilitas yang mendukung hotel Radisson Yogya Plaza ini, antara lain *coffee shop* (220 m²), *bar* (135 m²), *pool bar* (112 m²) dan *function room* dan *prefunction* (540 m²) serta *business center*. *Function room* yang dapat menampung hingga 200 orang, dapat dibagi menjadi 3 buah *meeting room* dengan *moveable partition*. Sementara itu, fasilitas olahraga yang tersedia adalah 2 lapangan tenis, kolam renang (10 m x 17 m) dan pusat kebugaran jasmani (375 m²), termasuk di dalamnya fasilitas yang cukup moderen, *cardio center theatre*.

Seluruh fasilitas tersebut terdapat di


Dok. Adhicandra Grahawisata

Susunan massa pada area kamar tamu mengambil pola courtyard. Ruang tengah yang terbentuk oleh massa bangunan dimanfaatkan untuk kolam renang.


Dok. Adhicandra Grahawisata

Lobby dan lobby lounge yang megah hadir dengan ornamen khas Yogyakarta yang kental.

lantai dasar, kecuali pusat kebugaran jasmani yang terletak di lantai semi-besmen. Disamping fasilitas tersebut, hotel Radisson Yogya Plaza ini memiliki *lobby* dan *lobby lounge* yang megah dengan luas 690 m^2 dan ketinggian ceiling 7,4 m.

Hotel ini dapat dicapai dari dua arah. Pencapaian dari Jalan Gejayan merupakan pintu masuk utama yang menghantarkan tamu menuju lobby hotel. Sementara pencapaian dari Jalan Kasuari (Demangan Baru) merupakan pintu masuk kedua yang menghantarkan tamu menuju *function room*, sekalipun ruang itu dapat pula dicapai dari *lobby*. Pintu masuk servis juga dari Jalan Kasuari (Demangan Baru). "Dengan sistem pencapaian seperti itu, pemanfaatan jalan sebagai sarana pencapaian benar-benar optimal," ujar staf Teddy Boen & Rekan.

Kompak dan solid

Bagaimana konsep arsitektur hotel ini? "Perancangan hotel merupakan hal yang komplek karena menyangkut pihak pemilik, operator hotel dan perencana, yang masing-masing memiliki keinginan dan visi sendiri. Untuk itu, harus ada suatu konsep yang benar-benar kompak dan solid dari segi estetika, operasi dan peralatan termasuk sistemnya. Ketiga hal itulah yang mencerminkan suatu hotel baik atau tidak," ujar staf Teddy Boen & Rekan ini.

Menyadari hal itu, lanjutnya, dari awal, mereka mempelajari keinginan-keinginan dan visi pemberi tugas dan melakukan banyak pembicaraan dengan operator mengenai aspek operasi. "Itu dilakukan karena kami ingin mendapatkan desain hotel yang kompak dan solid, serta bertaraf internasional," tegasnya.

Dijelaskan, membangun hotel bintang 4 bernuansa tradisional khas Yogyakarta, namun tetap bersifat internasional, merupakan salah satu arahan desain dari pemberi tugas. Arahan desain yang lain adalah hotel memiliki 120 kamar dengan fasilitas yang dapat menunjang dan meningkatkan nilai jual hotel, serta dapat bersaing dengan hotel bintang 5, memiliki dua pencapaian, dan memanfaatkan lahan secara efisien.

Sementara itu, operator hotel pada prinsipnya menginginkan hotel yang mampu mengangkat citra Radisson sebagai pengelola hotel bertaraf internasional. "Semula, Radisson akan memberikan bantuan teknis, namun kami meyakinkan pemberi tugas bahwa kami dapat menghasilkan perancangan hotel yang memenuhi standar internasional tanpa diberikan bantuan teknis," paparnya sambil menambahkan, "Pengalaman Pak Teddy Boen selama 23 tahun di perhotelan, termasuk aspek pengoperasiannya memberi kontribusi besar. Pihak Radisson puas dengan desain kami. Mereka mengatakan desain kami benar-benar fungsional."

Pola courtyard

Perancangan ini, lanjutnya, selain ingin menampilkan hotel yang kompak, bernuansa arsitektur tradisional Yogyakarta yang menyatu dengan lingkungannya, dan bertaraf internasional, juga ingin menghilangkan kesan bahwa hotel bintang 4 memiliki kamar yang bertumpuk-tumpuk seperti losmen. Berangkat dari pemikiran tersebut, solusi yang ditempuh perencana membuat bangunan berketinggian 3 lantai, dan memecah bangunan menjadi beberapa massa dengan atap yang terpisah-pisah. Atap bangunannya mengambil bentuk joglo



Foyer dengan pola lantai linier untuk mempertegas fungsinya sebagai pengarah yang menuntun tamu menuju lobby



Dok. Adhicandra Grahawisata

Pintu masuk utama

dan perisai yang merupakan ciri khas arsitektur Yogyakarta.

Desain atap dan fasada keseluruhan hotel ini, juga ketinggian bangunan yang hanya 3 lantai memberi kontribusi terhadap menyatunya sosok Radisson Yogya Plaza di lingkungannya.

Susunan massa pada area kamar tamu mengambil pola *courtyard*. "Dengan sayap-sayap kamar tamu mengelilingi *courtyard* diperoleh konfigurasi hotel yang kompak dan solid," tegas staf Teddy Boen & Rekan ini. Bangunan sayap tersebut terdiri dari tiga lantai, termasuk satu lantai semi-besmen yang juga kelak dimanfaatkan untuk kamar tamu. *Inner courtyard* tersebut digunakan untuk kolam renang yang memiliki apron cukup luas. Lantai semi-besmen, jelasnya, direncanakan sebagai perluasan, yang akan menambah sekitar 40 unit kamar tamu.

"Pada tahap awal sebagai penjajakan, pemberi tugas menghendaki 120 kamar dulu, agar tidak mengalami masalah dalam operasi. Namun demikian telah disiapkan perluasannya," jelasnya sambil menambahkan, dari luar pembangunan lantai semi-besmen sudah selesai, hanya tinggal interiornya saja. Sekalipun dalam acuan desain disebutkan 120 kamar, namun realisasinya diperoleh 129 kamar dengan 141 *room bays*.

Desain sirkulasi yang cermat

Upaya lain perencana dalam memperoleh desain yang kompak yaitu melalui pembagian zona publik, kamar tamu dan servis yang jelas, juga desain sistem transportasi dan sirkulasi yang matang. "Satu diantara dua lift servis diletakkan di daerah dapur yang terdapat di lantai semi-besmen. Di lantai dasar, posisi lift tersebut berada di daerah *coffee shop*, sehingga sistem sirkulasinya tidak rumit," paparnya memberi contoh sambil menambahkan lift servis lainnya ditempatkan di daerah laundry.

Demikian pula lay-out ruangnya. Penempatan ruang-ruang *back of the house* maupun *front office*, juga ruang-ruang publik diatur sedemikian hingga sirkulasinya benar. BOH terdapat di lantai semi-besmen, bersebelahan dengan pusat kesegaran jasmani. "Khususnya di area publik, tamu tidak boleh kehilangan arah. Di sini, begitu masuk *foyer*, tamu langsung bisa mengetahui dimana letak *coffee shop, bar, function room, lounge*," jelasnya. Fasilitas-fasilitas itu dapat langsung terlihat karena perencana meletakkannya di sekitar *lobby* dan *lobby lounge*. Sementara *reception area* terdapat di sisi kanan *lobby*.

"Untuk mempertegas fungsi *foyer* sebagai pengarah yang menuntun tamu ke *lobby*, lantainya didesain dengan pola linier. Sementara antara *lobby lounge* dan *reception area* secara ruang menyatu, dan dibedakan melalui desain lantai dan ceiling," jelas staf Teddy Boen & Rekan ini.

Ceiling lobby lounge didesain khusus, mengikuti bentuk atap dengan mengekspos elemen kayu. Ornamen khas Yogyakarta hadir kental di ruangan ini. "Kekayaan kebudayaan kota Yogyakarta, memang mendasari perancangan interior hotel ini untuk memperoleh suasana yang khas Yogyakarta. Kami berharap bangunan ini mampu bicara: Inilah Indonesia, inilah Yogyakarta, sehingga wisatawan terutama asing bila masuk ke hotel ini benar-benar menyadari bahwa ia sedang di Yogyakarta," jelasnya.

Lalu mengapa kayu menjadi elemen dominan di interior? "Kayu merupakan kekayaan alam Indonesia yang sangat potensial sebagai elemen interior. Wisatawan mancanegara sangat mengagumi," ujarnya sambil menambahkan, di hotel ini digunakan kayu Kamper. Digunakannya jenis kayu itu, menurutnya, tidak lepas dari pertimbangan ekonomis. Namun, lanjutnya cepat, "Bila diolah dan diselesaikan dengan baik, hasilnya bagus."

Sementara itu, peil lantai *lobby lounge*, lanjutnya, didesain lebih tinggi 30 cm dari lantai sekitarnya, karena ia merupakan pusat. Berdekatan dengan *lobby lounge* terdapat area gamelan yang juga posisinya lebih tinggi 30 cm dari peil *lobby lounge*. Finishing lantai *lobby lounge* menggunakan karpet, sementara area sekitarnya menggunakan marmer Creama Marvil, Rosso Alicante, Verde Patricia dan Black Amatys.

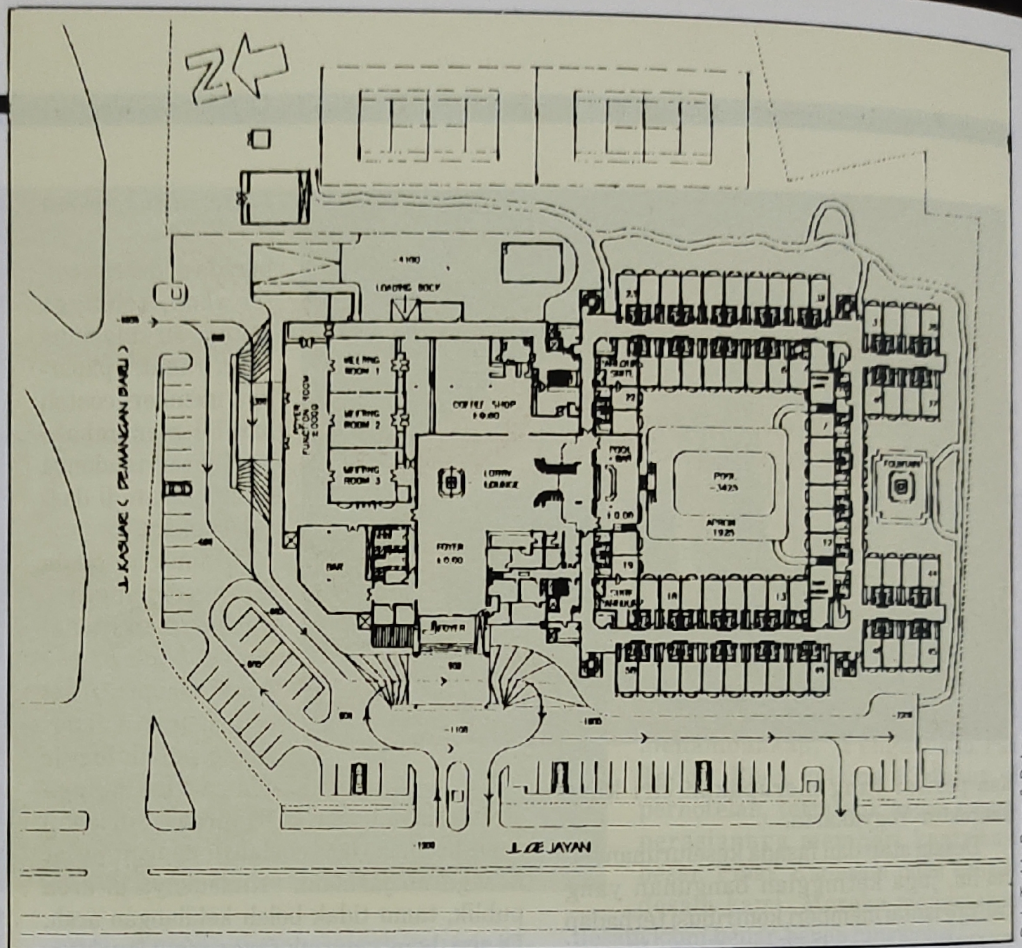
Setara bintang 5

Sistem struktur yang diterapkan pada bangunan hotel ini adalah beton bertulang untuk pondasi dangkal maupun portal. Sementara struktur baja dan kayu digunakan untuk atap. Dipilihnya sistem tersebut, menurutnya, bertujuan untuk mendapatkan biaya yang ekonomis dan pelaksanaan yang cepat. "Struktur baja digunakan pada atap di area publik, sementara struktur kayu untuk kamar tamu. Sekalipun demikian, di kamar tamu juga terdapat struktur dak beton, sehingga struktur kayu menumpu pada dak beton," jelasnya. Dengan adanya dak beton, jelasnya, bila genteng bocor, air hujan tidak langsung mengenai plafon sehingga tidak merusak plafon. Pertimbangan lain, dari segi keamanan dan tidak tembus suara.

Dijelaskan staf Teddy Boen & Rekan, suplai listrik di hotel ini direncanakan dari 2 sumber. Sumber utama dari PLN dengan besar daya 1.100 kVA, didukung oleh 2 trafo yang masing-masing besarnya 630 kVA. Sumber kedua yang merupakan cadangan berasal dari generator 2 x 500 kVA, sehingga praktis bisa mem-back up 100 persen. Untuk mendapatkan sistem *back-up* yang benar, ungkapnya, terlebih dulu dibuat suatu estimasi beban menurut masing-masing pemakaian beban setiap ruang.

Sementara itu, sistem tata udara yang direncanakan di hotel ini sistem AC sentral, yakni *water cooled chiller* 3 buah dengan masing-masing kapasitas 135 ton. Dari ketiga unit chiller tersebut, satu unit bersifat stand by, karena menurut perhitungan hanya dibutuhkan 2 unit saja. "Biasanya unit stand by hanya terdapat pada hotel bintang 5. Namun, pemberi tugas menghendaki hotelnya setara dengan bintang 5, maka diadakan unit stand by," jelasnya. Digunakannya *water cooled chiller*, jelasnya, mengingat kondisi air di Yogyakarta cukup baik, selain dari segi perawatan, sistem tersebut tidak banyak memiliki kendala, dan dari segi biaya memenuhi anggaran pemberi tugas.

Sistem air panas menggunakan 2 buah steam boiler dengan kapasitas masing-masing 1.565 kg steam/jam. Sumber air



Site plan

bersih diperoleh dari PAM dan sumur dalam.

Sistem transportasi vertikal untuk pelayanan menggunakan 2 unit lift tipe hidrolik kecepatan 60 mpm, kapasitas 750 kg. Sementara transportasi vertikal pengunjung menggunakan tangga, mengingat tinggi bangunan hanya 3 lantai. Sementara, sistem *fire protection* yang direncanakan, menurut staf Teddy Boen & Rekan ini, setara dengan standar bintang 5.

Menurutnya, secara umum dasar-dasar perancangan M&E hotel ini, memfokuskan pada keandalan, kelayakan sistem secara teknis dan biaya. Disamping itu, juga mempertimbangkan pada kemudahan perawatan.

Tepat waktu dan biaya

Dijelaskan wakil Teddy Boen & Rekan, pelaksanaan konstruksi berjalan sesuai dengan jadual, yaitu 10 bulan, mulai September 1994 hingga Juli 1995. "Ketika diminta mengajukan usulan, kami memprogramkan pelaksanaan konstruksi 10 bulan, dan itu tercapai," jelasnya. Selain tepat waktu, tambah Frans Bonang, proyek ini juga tepat biaya. "Proyek berjalan sesuai dengan biaya yang dianggarkan," papar Direktur Adichandra Grahawisata ini. Sementara itu, kegiatan desain sendiri mulai berjalan pada Juni 1994.

Menurut Ir. Iswanto Supangkat, faktor kunci dibalik penyelesaian konstruksi yang tepat waktu adalah adanya koordinasi langsung di lapangan. "Karena lokasi proyek berada jauh dari kantor pusat, kami menempatkan organisasi yang bisa memberi keputusan di lapangan. Hal ini didukung oleh konsultan yang juga menempatkan staf yang bisa memberi keputusan di lapangan. Jadi, hampir semua persoalan bisa diputuskan di lapangan. Kebetulan pemberi tugas mempercayakan 100 persen kepada konsultan," jelas koordinator proyek PT Multibangun Adhitama Konstruksi. Kontraktor yang dipercaya menangani pekerjaan struktur, finishing dan interior ini mulai terlibat di lapangan 21 September 1994.

Sementara itu, menurut Teddy Boen & Rekan, kendala yang dihadapi di tahap konstruksi adalah pengiriman material finishing. "Seperti diketahui pada saat yang bersamaan, semua proyek menggunakan marmer. Jadi, kita menghadapi kendala dalam suplai marmer," paparnya. Hal itu dibenarkan oleh Iswanto. Menurutnya, hal itu antara lain karena sebagian besar material didatangkan dari Jakarta. Marmer, misalnya, datang dari Bandung, namun dipesan dari kantor pusat di Jakarta. Sedangkan keramik seluruhnya datang dari Jakarta.

Selain material, tenaga kerja juga merupakan kendala di proyek ini. Menurut Iswanto maupun Teddy Boen & Rekan, tenaga lokal kurang terbiasa dengan irama kerja 24 jam.

Kendala batu cadas

Pekerjaan penggalian, ungkap Iswanto, dilakukan secara terbuka dengan bantuan ekskavator. Penggalian dimulai dari area kamar tamu karena pada area publik terdapat kabel listrik tegangan menengah yang harus dipindahkan terlebih dulu. Kendala yang lain adalah ditemukannya batu cadas. "Namun batu cadas hanya dijumpai pada penggalian yang kedalamannya mencapai minus 4,5 m, yakni area untuk tangki air bawah. Penggalian batu cadas dilakukan dengan tangan karena ekskavator tidak mampu. Untungnya hanya sekitar 40 cm," papar Iswanto. Penggalian pada area kamar tamu memakan waktu 10 hari, sementara pada area publik lebih lama, sekitar 2 minggu karena ditemukannya batu cadas tersebut. Volume galian mencapai 6.000 m³. Selama penggalian tidak jumpai problem air tanah, karena muka air tanah berada sekitar minus 7 m - 8 m, sementara galian terdalam hanya mencapai minus 5 m.

Pekerjaan penggalian diteruskan dengan pekerjaan pondasi dan struktur atas. Semua pengecoran dilakukan secara cor ditempat dengan bantuan *concrete pump*. Pekerjaan struktur seluruhnya selesai pada Januari 1995. Sementara pekerjaan finishing sudah mulai pada Desember 1994. Pelaksanaan pekerjaan ukir, ungkap Iswanto, dibagi menjadi 2 bagian. Ukiran yang bersifat standar dikerjakan di pabrik di Jakarta, sedangkan ukiran untuk area publik yang tidak standar dikerjakan di lapangan. Tenaga kerja ukir di lapangan sekitar 200 orang.

Sedangkan tenaga kerja untuk struktur sekitar 150 orang, dan tenaga kerja finishing termasuk interior sekitar 600 orang. Selain ekskavator, alat bantu lain yang digunakan 1 unit hoist material. Untuk pekerjaan interior, ujarnya, Multikon dibantu oleh subkontraktor PT Meditya Kreasi Utama dan PT Hasta Asih Agung. Sedangkan pertamanan oleh PT Indica Landscape. Di proyek ini Multikon melibatkan sekitar 14 subkontraktor, Multikon sendiri melibatkan 15 orang staf dari Jakarta dan 15 orang staf lokal.

Volume material yang terserap di proyek ini, antara lain semen PC 19.000 sak, batu bata terpasang 1,35 juta buah, pasir 2.700 m³, beton struktur 5.500 m³, dan besi beton 860 ton. Sementara keramik yang terserap 4.000 m², marmer 4.700 m², dan granito tile sekitar 900 m². □ Ratih/Sapdwi

Pemilik:
PT Adichandra Grahawisata
Konsultan Perencana, Pengawas & Koordinator:
Teddy Boen & Rekan
Kontraktor :
PT Multibangun Adhitama Konstruksi (Struktur, Finishing & Interior)
PT Sapta Pusaka Nusantara (M&E)